

01 IL CONDOMINIO IN GENERALE **01.2 Condominio minimo, super condominio e condominio parziale** Rif.: art. 1117 - *bis*. c.c.

E' definito **condominio minimo** quello composto da due soli partecipanti. La giurisprudenza si è espressa in maniera oscillante circa l'applicabilità alla predetta fattispecie delle singole norme dettate in materia di condominio (in particolare quelle attinenti l'assemblea) piuttosto che di quelle che disciplinano la comunione.

Poiché nel condominio di due soli condomini non può formarsi una maggioranza (almeno per teste), in passato si ritenevano generalmente applicabili gli articoli 1105 e 1106 c.c. che disciplinano l'amministrazione della comunione, escludendo il ricorso all'art. 1136 c.c. che regola l'assemblea condominiale (Cass. 5914/93).

Le Sezioni Unite della Cassazione, successivamente, hanno sancito l'applicabilità al condominio minimo della disciplina condominiale, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, " *a fortiori* ", con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (Cass. S.U., n. 2046/2006).

E' stato anche precisato che si verte sempre nell'ipotesi del "condominio minimo" ove i partecipanti siano, uno, proprietario esclusivo di un'unità immobiliare ed altri comproprietari "pro indiviso" delle restanti unità immobiliari comprese nell'edificio. Tuttavia non opera il principio di maggioranza atteso che i medesimi comproprietari, con riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., sebbene abbiano designato distinti rappresentanti, esprimono comunque un solo voto con la conseguenza che, ove non si raggiunga l'unanimità, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c. (Cass. n. 15705/2020). Allo stesso modo, se i due condomini siano titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione della **nomina dell'amministratore**, che richiede un numero di voti pari alla maggioranza degli intervenuti (art. 1136, co. 2, c.c.), la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass. n. 16337/2020).

Con la nuova disciplina è stata espressamente sancita l'applicabilità della disciplina del condominio in tutti i casi in cui più unità

immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici siano dotati di parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

La giurisprudenza ha chiarito che per **supercondominio** deve intendersi la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condominii, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di taluni beni, impianti e servizi comuni in rapporto di accessorietà con i fabbricati (Cass. n. 19799/2014).

La giurisprudenza non era univoca circa la disciplina applicabile al supercondominio (vedasi infra il relativo capitolo).

Il neo introdotto art. 1117 - *bis* c.c. ha ora eliminato ogni residuo dubbio circa la disciplina applicabile ai due citati istituti.

Infatti, la nuova disposizione prevede espressamente che le disposizioni sul condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Il quadro si completa con la figura del **condominio parziale**, definito dalla giurisprudenza come la fattispecie che rinviene il fondamento normativo nell'art. 1123, comma 3, c.c., ed è automaticamente configurabile "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, rimanendo, per l'effetto, oggetto di un autonomo diritto di proprietà e venendo meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene. Da ciò consegue che i partecipanti al gruppo non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità e la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare (Cass. n. 791/2020). Conseguentemente, obbligati a contribuire alle relative spese sono esclusivamente i condomini che ne sono contitolari e ne traggono utilità.

Il condominio parziale, inoltre, rileva solo nell'ambito interno e non si atteggia autonomamente nei rapporti con i terzi.

Tipico esempio di un condominio parziale è quello relativo ad una delle palazzine che costituiscono il condominio. In questo caso solo i proprietari della palazzina dovranno approvare i lavori di manutenzione straordinaria che li riguardano direttamente, cos' come

gli stessi si dovranno fare carico dei relativi oneri, ma questo non esime l'amministratore dell'intero condominio dal curare i rapporti con l'appaltatore ed i terzi in genere.

Restano, comunque, punto di riferimento necessario le norme di un regolamento contrattuale di condominio che dispongano in modo specifico sulle situazioni di parzialità dei beni.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foro europeo - Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello

© Foro europeo. - All Rights Reserved.